

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 70
9 - 15 settembre

REVIEW

WEB EDITION

Francesco Giaccio
Presidente e
Amministratore Delegato
Johnson Controls

Mario Breglia
Presidente
Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE
25° FORUM
SCENARI
15 e 16
S

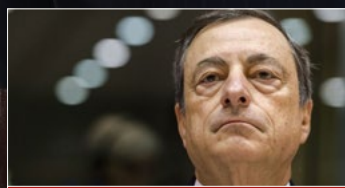
La ripartenza



Sulla casa si gioca la
credibilità del Paese



Il nuovo filone delle
piattaforme dei crediti (video)



L'euro troppo forte
fa paura



Le città del
futuro (video)

Sommario

03

La ripartenza (video)

Questa volta è ripresa vera. L'immobiliare si accoda alla ripresa dell'economia italiana. Ma il mercato è diventato più selettivo rispetto al pre-crisi

06

Le città del futuro (video)

Non è più tanto una questione di Paesi o regioni. Nell'analisi sulle piazze più promettenti per gli investimenti si ragiona sempre più su aggregati urbani, nella consapevolezza delle differenze che esistono tra aree limitrofe

10

Il nuovo filone delle piattaforme dei crediti (video)

Non solo cessione delle sofferenze, ma anche nuove forme di gestione dei crediti deteriorati. Quello degli npl rimane il tema caldo non solo per le banche, ma per l'intera economia italiana



3

13

L'euro troppo forte fa paura

Chi si aspettava indicazioni da Mario Draghi sulla fine degli stimoli monetari è rimasto deluso. Il presidente ha fatto sapere che i tempi sono prematuri per abbassare la guardia

15

Il meglio della settimana

Uno sguardo alle notizie più importanti della settimana

17

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



6



13

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 70
9 - 15 settembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

La ripartenza

Questa volta è ripresa vera. L'immobiliare si accoda alla ripresa dell'economia italiana. Ma il mercato è diventato più selettivo rispetto al pre-crisi



Il rischio di un rimbalzo questa volta non c'è. Perché i segnali che arrivano dall'interno del settore e dal contesto di fondo dell'economia nazionale e internazionale vanno tutti nella medesima direzione: l'immobiliare italiano sta intercettando il **vento della ripresa**. Certo non è immaginabile che si torni in breve tempo ai fasti del pre-crisi, e anzi non è nemmeno

detto che si riproduca una situazione caratterizzata dagli eccessi che poi hanno portato allo scoppio della bolla, ma sta di fatto che la crescita sta prendendo forza. Anche se il mercato è diventato più selettivo e manca ancora un tassello per completare il quadro positivo: quell'**inflazione** che è un ingrediente fondamentale per il mattone.

Il mercato

A delineare i trend del mercato è l'European Outlook 2018 presentato da **Scenari Immobiliari**, in occasione della presentazione del 25° Forum Scenari che si terrà a S. Margherita Ligure il 15 e 16 settembre. "Anche in Italia", ha sottolineato il presidente della società, **Mario Breglia**, "la crisi è finita", anche se "la ripresa appare più delicata, a causa delle debolezze strutturali del nostro Paese". Quanto alle cinque principali nazioni europee il fatturato dei mercati nel 2017 crescerà del sei per cento per arrivare quasi al nove il prossimo anno. Più forte la crescita in Eu28 con il 12,9 per cento, nettamente superiore all'otto per cento degli Usa. Spagna e Francia nel 2018 si troveranno in vero boom con fatturati in crescita superiore al dieci per cento. Anche l'Inghilterra dovrebbe recuperare dopo un cattivo biennio. La Germania crescerà in linea con l'Italia, poco più del sei per cento. Andamento positivo dell'economia, ripresa della domanda in tutti i settori e un po' di inflazione stanno dando benzina ai mercati immobiliari europei. Le limitate realizzazioni di nuovo nel periodo di crisi hanno diminuito il prodotto disponibile (soprattutto di qualità) in tutti i Paesi. Questo riduce la vacancy e aumenta canoni e prezzi di vendita.

Soffre ancora il comparto industriale

Dall'European Outlook 2018 di Scenari Immobiliari emerge che i prezzi sono in ripresa in quasi tutti i settori (salvo l'industriale) con punte superiori al quattro per cento in Germania e Spagna. (come si vede nella tabella successiva)

Anche in Italia il dato medio nazionale è di un **incremento** dello 0,3 per cento nel residenziale a fine anno e un più netto 1,1 per cento di previsione per il 2018. "È una media tra dati ancora molto diversi da città a città – commenta Breglia. Mentre a Milano, Venezia e in altre città le quotazioni sono in netto rialzo, nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo."

Vincitori e vinti

L'European Outlook contiene anche un'analisi sui vincitori e vinti della crisi. Solo la Germania ha superato indenne la crisi immobiliari, invece negli altri Paesi le conseguenze sono state molto negative. Il fatturato europeo è sceso (in termini monetari) del 7,3 per cento, ma di oltre il dieci per cento in quattro Paesi. I prezzi medi delle



case sono scesi di quasi il nove per cento in Eu5, ma del 35,6 per cento in Spagna e del 15,6 per cento in Italia. **Milano e Roma hanno resistito alla crisi** e ora si trovano con quotazioni medie leggermente superiori a dieci anni fa. Solo le città del nord Europa hanno registrato incrementi elevati.

Tra il 2000 e oggi il mercato immobiliare italiano è aumentato di quasi il cinquanta per cento, crescendo più della media europea (quasi il trenta per cento). La ripresa imboccata si consoliderà nel corso del prossimo anno, con un più 6,5 per cento nel residenziale (attese 630mila compravendite) e in settori in pieno boom come l'alberghiero. Dopo la presentazione dell'Outlook è stato annunciato il primo osservatorio "Il costruito per gli uomini del domani; osservatorio sulla sostenibilità ambientale: focus sull'efficienza energetica e sulla sicurezza", realizzato da Scenari Immobiliari e **Johnson Controls**, che verrà presentato nel corso del 25° Forum Scenari.

[Clicca qui per approfondire](#)



Le interviste

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari

“Quest’anno il Forum di Santa Margherita farà segnare numeri da record con oltre 300 presenze, di cui il 10% di stranieri. Segno del ritorno d’interesse verso un settore che sta vivendo una fase di nuovo positiva. Un po’ come avviene nel calcio, ci sono Paesi come la Spagna che vanno bene e altri che fanno benino come l’Italia. Ma sta di fatto che si va verso numeri positivi per tutti i principali indicatori riguardanti il nostro Paese. Compresi i prezzi del residenziale, che finora aveva sofferto. Cresce inoltre la fiducia delle imprese e delle famiglie, il che spinge i consumi. E la domanda comincia a scarseggiare, un indicatore importante per la crescita dei prezzi”.

Emanuele Caniggia, amministratore delegato di Idea Fimit

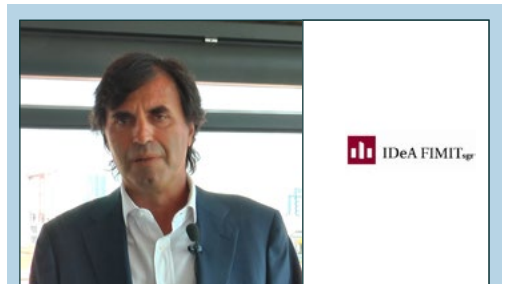
“Siamo molto onorati della presenza. I 25 anni del Forum costituiranno un’occasione fondamentale di confronto tra gli operatori. I temi dell’evento, cioè la città e la casa, sono gli elementi fondamentali dell’immobiliare per il nostro Paese. Per quanto ci riguarda, analizziamo con interesse a questo mercato. Per quanto ci riguarda, punteremo con decisione sull’esternazionalizzazione e sulla presenza nei mercati internazionali”.

Francesco Giaccio, presidente e amministratore delegato di Johnson Controls

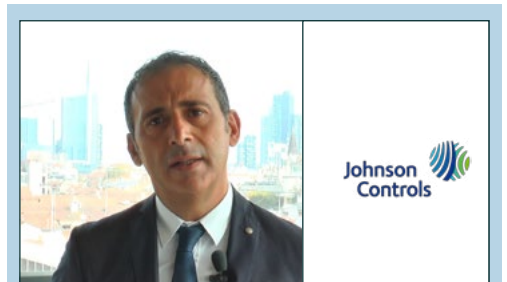
“La nostra è un’azienda da trenta miliardi di dollari di fatturato, attiva nei sistemi tecnologici, riscaldamento e antincendio per gli immobili. Il nostro gruppo, che ha la sede principale negli Usa, conta 117mila dipendenti e conta oltre 8.700 brevetti. E’ presente in più di 150 Paesi del mondo e in più annovera molteplici certificazioni. Vediamo con grande interesse ai punti di interesse che emergono tra il mondo dell’industria e il settore del real estate”.



Guarda la videointervista a
Mario Breglia



Guarda la videointervista a
Emanuele Caniggia



Guarda la videointervista a
Francesco Giaccio

Le città del futuro



Le città del futuro



Schroders

Guarda la videointervista a
Giacomo Camisa

Non è più tanto una questione di Paesi o regioni. Nell'analisi sulle piazze più promettenti per gli investimenti immobiliari si ragiona ormai sempre più su singoli aggregati urbani (se non addirittura di quartieri), nella consapevolezza delle grandi differenze che esistono tra aree pure limitrofe. Ed è in questo contesto che assume particolare interesse l'**indice Schroders Global Cities 30**, che individua le città più prospere al mondo dal punto di vista economico e demografico. Basata su diversi fattori, tra cui le previsioni di crescita dell'economia, il reddito disponibile nel prossimo decennio e la numerosità della popolazione, la ricerca



vede un dominio delle grandi città americane, che occupano 18 dei 30 posti disponibili, inclusi 4 dei primi 5.

Los Angeles al top

Los Angeles è balzata dal sesto al primo posto, grazie a “una portata economica che la rende un luogo attraente dove vivere e lavorare” per usare le parole degli autori del report. Un elemento chiave è la diversificazione su più settori, dai servizi finanziari ai media, dal commercio alla tecnologia. Quest’ultimo in particolare è cresciuto significativamente negli ultimi anni, incrementando la domanda non solo di spazi a uso ufficio, ma anche di proprietà residenziali, soprattutto con l’aumento delle assunzioni di millennial.

Londra è risultata seconda, mentre Boston ha registrato uno dei cambiamenti positivi più importanti, passando dal ventiquattresimo al terzo posto. Chicago è passata dal decimo al quarto, mentre **New York**, la città statunitense più popolosa,



ha mantenuto il quinto posto in classifica.

In calo le metropoli cinesi

Dopo aver dominato l’indice nelle passate edizioni, le megacittà cinesi hanno perso posizioni. **Pechino**, che a dicembre si era classificata prima, è scesa all’undicesimo posto, mentre Shanghai è passata dal secondo al decimo e Shenzhen dal terzo al ventiquattresimo.

Nel Vecchio Continente, Londra si è classificata prima tra le città europee, salendo di sei posizioni, al secondo posto a livello globale. Parigi, l’unica altra città europea nell’indice, è scesa dal dodicesimo al sedicesimo posto.

Le città cinesi si posizionano comunque molto bene, con Shanghai e Pechino nei primi dieci posti dell’indice. Shenzhen, pur distinguendosi come economia basata sulla conoscenza, non si colloca così in alto in termini di livello universitario come le altre due città cinesi, più consolidate.

“ Il settore della tecnologia è cresciuto significativamente negli ultimi anni, incrementando la domanda non solo di spazi a uso ufficio, ma anche di proprietà residenziali ”

L'intervista

Ne abbiamo parlato con **Giacomo Camisa**, head of retail-intermediary clients di Schroders Italy.

Quali sono le principali indicazioni della ricerca?

“In primo luogo il dominio delle città americane. Un fatto nuovo visto che in precedenza ai primi posti erano risultate le città cinesi.

Questo significa che quello americano resta il mercato primario per il settore immobiliare, per sua natura interessante come investimento a livello internazionale.

Nei cambiamenti rispetto ai risultati passati ha inciso in particolare l'introduzione del parametro relativo alle università. Infatti le città che ospitano grandi atenei sono destinate a crescere e dare soddisfazioni importanti a chi investe nel mattone”.

Città	Paese	Ranking
Los Angeles	Stati Uniti	1
Londra	Regno Unito	2
Boston	Stati Uniti	3
Chicago	Stati Uniti	4
New York	Stati Uniti	5
Hong Kong	Hong Kong	6
Houston	Stati Uniti	7
Melbourne	Australia	8
Singapore	Singapore	9
Shanghai	Cina	10
Pechino	Cina	11
San Francisco	Stati Uniti	12
Seattle	Stati Uniti	13
Sydney	Australia	14
San Jose	Stati Uniti	15
Parigi	Europa	16
Atlanta	Stati Uniti	17
Toronto	Canada	18
Washington	Stati Uniti	19
Dallas	Stati Uniti	20
Tokyo	Giappone	21
Brisbane	Australia	22
San Diego	Stati Uniti	23
Shenzhen	Cina	24
Philadelphia	Stati Uniti	25
Baltimore	Stati Uniti	26
Miami	Stati Uniti	27
Città del Messico	Messico	28
Minneapolis	Stati Uniti	29
São Paulo	Brasile	30



Perché è così importante il trend della cultura?

“Perché vediamo un legame tra l'andamento di questo indicatore e le prospettive immobiliari delle diverse città”.

Ci sono città italiane in classifica?

“Purtroppo no, anche se va detto che Milano è tra le città europee a più alto tasso di crescita. Merito di una capacità competitiva cresciuta in maniera importante nel corso degli ultimi anni”.

Per quanto riguarda Schroders, come vi muovete in campo immobiliare?

“Quando si parla di immobiliare a livello internazionale non significa andare a comprare una casa, ma società che gestiscono strutture immobiliari, quindi andare a comprare strumenti liquidi e liquidabili in qualsiasi momento. Abbiamo un fondo comune che, seguendo questo approccio, investe nelle città globali. Si tratta dello Schroder International Selection Fund Global Cities Real Estate, che investe almeno due terzi del proprio patrimonio in azioni di società immobiliari di tutto il mondo, focalizzandosi sulle aziende che investono in città che, a giudizio del gestore, continueranno a evidenziare una crescita economica costante”.

PROGRAMMA PRELIMINARE



EFPA Italia

Meeting 2017

I nuovi lidi della Finanza

Palazzo del Cinema • Lido di Venezia
12/13 Ottobre 2017

Con il patrocinio di



2002 · 2017

15

ANNI INSIEME

Il nuovo filone delle piattaforme dei crediti



Il nuovo filone delle piattaforme d



Guarda la videointervista a
Claudio Manetti

Non solo cessione delle sofferenze bancarie, ma anche nuove forme di gestione di quelli che sono i crediti deteriorati (con differenti intensità), in modo da puntare al maggiore recupero possibile. Quello degli **npl** rimane il tema caldo non solo per le banche, ma per l'intera economia italiana, data la centralità che conservano gli istituti di credito nel fornire ossigeno all'economia reale. Dell'evoluzione che sta interessando il settore abbiamo parlato con **Claudio Manetti**, amministratore delegato di Fire, azienda da tempo attiva nella tutela del credito, che negli ultimi tempi ha ampliato il proprio orizzonte di business per intercettare i nuovi filoni della domanda.

L'anno in corso si sta rivelando come quello del decollo per il mercato degli npl in Italia. Numerose operazioni rimaste per molto tempo a livello di progetti hanno finalmente trovato uno sbocco. Cosa è cambiato?

“Il settore sta vivendo indubbiamente una fase importante di sviluppo, con numerose transazioni che sono andate in porto, alcune anche di notevole entità”.

Quali sono i trend emergenti?

“C'è grande interesse per le piattaforme di gestione dei non performing loans. Questi strumenti finora sono state sviluppate in Italia solo in un caso con l'Ex Uccmb di Unicredit, oggi doBank. In altri casi si sono studiate piattaforme, ma non si sono ancora realizzate. Oggi siamo arrivati a un punto importante: la possibilità di risolvere alcuni problemi di mercato”.

In particolare quali?

“Sappiamo che l'ostacolo principale agli accordi tra compratori e venditori è nella difficoltà di trovare un accordo tra le parti. La distanza è spesso elevata, dato che le banche hanno coperture limitate e gli investitori hanno aspettative di rendimento limitate. Le piattaforme consentono di dare una svolta perché la banca viene coinvolta nella gestione dei

Fire

Storica azienda nel settore della Tutela del Credito, con un fatturato che supera i 40 milioni di euro e più di 4 milioni di pratiche gestite nel 2016, Fire vanta clienti di primo piano, come Agos, Unicredit, Monte Paschi di Siena, Intesa San Paolo, Banco BPM, Credito Valtellinese, Ubi Banca, Bnl e Fca Bank. Dal 2015 ha ampliato la sua organizzazione in modo da presidiare anche il mondo secured, mettendo a fattor comune i suoi 25 anni di esperienza sul mercato, risorse specializzate e tecnologie per assistere investitori e banche, con l'esperienza e gli skill di un team di professionisti, basati a Roma, con un'esperienza di oltre 15 anni maturata nella Realty Management Division di Goldman Sachs, con marchio Archon Group Italia.

crediti e c'è un ruolo centrale, quello del servicer, dotato di competenze ad hoc.

Parliamo invece di voi: qual è il vostro core business?

“Quest'anno compiamo 25 anni di vita, passati nel recupero crediti per conto terzi. Recentemente, proprio per l'effetto npl, stiamo sviluppando anche il segmento conto proprio, cioè l'acquisizione di pacchetti per la valorizzazione nel medio-lungo periodo.

Questo ha comportato la creazione di una struttura ad hoc. Si tratta di un settore nel quale crediamo molto”.



Unicredit prepara una maxi-cessione

Unicredit si prepara a una seconda vendita di npl, che segue il closing del **Progetto Fino** (17,7 miliardi di valore nominale). Secondo voci di mercato, si tratterebbe del **Progetto Firenze**, un processo competitivo che ha per oggetto uno stock dal valore nominale compreso tra 1 e 1,5 miliardi. Il portafoglio avrebbe una natura composita, con crediti

principalmente chirografari e una parte di ipotecario, come spesso avvenuto per gli stock arrivati sul mercato negli ultimi mesi. Il piano industriale **“Trasform 2019”** prevede infatti una decisa attività di de-risking con il rafforzamento dei tassi di copertura. Non si può quindi escludere che dopo questa cessione ce ne possano essere altre, per raggiungere gli obiettivi presentati al mercato.



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, **in blocco o per singoli lotti**, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m³anno e 222,26 kWh/m²anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

L'euro troppo forte fa paura



“ Nel caso in cui l’outlook diventasse meno favorevole o se le condizioni finanziarie diventassero inconsistenti con gli ulteriori progressi verso l’aggiustamento sostenuto dell’andamento dell’inflazione, siamo pronti ad aumentare il nostro programma di acquisto titoli in termini di grandezza e durata ”

Chi si aspettava indicazioni da **Mario Draghi** sulla fine degli stimoli monetari è rimasto deluso. Nella conferenza stampa seguita alla riunione della Bce, il presidente dell’Eurotower ha fatto sapere che i tempi sono prematuri per abbassare la guardia. L’economia dell’Eurozona è indubbiamente in ripresa, ma non ancora abbastanza forte per andare avanti esclusivamente con la forza delle proprie gambe.

Occhio all’inflazione

La dinamica dei prezzi al consumo non è centrale solo per il settore immobiliare, ma riguarda tutta l’economia dell’area. Se l’inflazione della zona euro non riparte anche a causa della forza del cambio, ha sottolineato Draghi, la Bce non può che tenere il piede pronto a premere sul pedale dell’acceleratore con le misure di stimolo all’economia. “Nel caso in cui l’outlook diventasse meno favorevole

o se le condizioni finanziarie diventassero inconsistenti con gli ulteriori progressi verso l'aggiustamento sostenuto dell'andamento dell'inflazione, siamo pronti ad aumentare il nostro programma di acquisto titoli in termini di grandezza e durata", ha sottolineato Draghi, puntualizzando che "siamo ancora ben lontani da un rialzo dei tassi di interesse. La Bce si aspetta che questi ultimi resteranno sui livelli attuali ben oltre l'orizzonte del Qe". Quindi l'Eurotower si **tiene le mani libere**, in attesa di capire come evolverà la situazione.

Pesa la competitività dell'export

La moneta unica europea, rafforzatasi prima alla luce dell'affievolirsi dei movimenti antisistema nel Vecchio Continente poi per la sfiducia generalizzata degli investitori verso l'amministrazione Trump, rischia di diventare una zavorra per le imprese europee che esportano verso i mercati mondiali, riducendone la competitività in termini di prezzi. "Il tono tenuto su questo argomento da Draghi è stato meno aggressivo di quanto ci si attendesse dopo il recente apprezzamento dell'euro e, quindi, non dovrebbe essere in grado di interromperne il trend di forza alimentato anche dall'attesa del futuro tapering", è l'opinione di **Marco Vailati**, responsabile ricerca e investimenti di Cassa Lombarda. Secondo Antoine Lesné, responsabile Emea strategy & research per Spdr Etf's, "l'euro rimane forte anche per la maggiore debolezza dell'economia statunitense: questo potrebbe costituire un problema in caso di aumento troppo rapido". Quanto alle indicazioni d'investimento, Lesné vede uno scenario "favorevole agli asset più rischiosi". **Marco Palacino**, managing director per l'Italia di Bny Mellon Im, conferma il clima di fondo sostanzialmente positivo, anche se con una situazione più selettiva sui mercati finanziari: "Le domande sull'andamento delle valute sono state accantonate diplomaticamente da Draghi, ma è evidente che la forza dell'euro potrebbe rappresentare una spina nel fianco per l'Eurozona e per gli eventuali piani di tapering della Bce. Ci attendiamo che i mercati tornino quindi a concentrarsi sui dati fondamentali e i principali eventi geopolitici in Asia e negli Stati Uniti, con possibili picchi di volatilità in vista dei due prossimi eventi fondamentali per la traiettoria dell'Eurozona: le elezioni in Germania e la prossima riunione della Bce in ottobre".



Nuovo record per il risparmio gestito in Italia

Nel secondo trimestre dell'anno l'industria del risparmio gestito fa segnare uno dei migliori parziali degli ultimi anni, con una raccolta netta che supera i 29 miliardi di euro.

Secondo quanto riporta **Assogestioni**, i fondi aperti trascinano la performance con una raccolta positiva di 28,1 miliardi di euro. Nel trimestre le masse investite nelle gestioni collettive, circa 1.013 miliardi, superano quelle investite nelle gestioni di portafoglio che ammontano a quasi 1.000 miliardi.

Sono 22 i gruppi che promuovono fondi aperti Pir compliant. Questi prodotti nel secondo trimestre hanno registrato sottoscrizioni nette per 4,3 miliardi di euro (+5,3mld da inizio anno).

[Clicca qui per approfondire](#)



Sulla casa si gioca la credibilità del Paese



Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

La **circolare Minniti** relativa all'impiego di immobili inutilizzati per fronteggiare l'emergenza casa ha creato non poche preoccupazioni tra i professionisti del settore immobiliare.

Confedilizia preoccupata

La prima a sollevare la questione è stata Confedilizia, con una nota del presidente Giorgio Spaziani Testa, pubblicata dopo le prime anticipazioni di stampa che parlavano di una non meglio precisata 'mappatura degli immobili pubblici e privati inutilizzati'. Per **Spaziani Testa**, "il Governo dovrebbe avere come proprio obiettivo quello di far sì che siano sotto controllo gli immobili pubblici (di Stato, Regioni, Province, Comuni ecc.), cosa che in moltissimi casi non è.

Di quelli privati dovrebbe interessarsi per favorirne la liberazione dagli occupanti abusivi – fenomeno molto più diffuso di quanto si pensi, anche a danno di piccoli proprietari – e non per lanciare messaggi inquietanti”.

Poche risorse a disposizione

Più articolato il commento di **Daniele Barbieri**, segretario generale del Sunia, che [ha mostrato aperture](#) verso le due principali raccomandazioni del Viminale all'indirizzo dei prefetti, vale a dire effettuare un censimento degli stabili pubblici e privati che potrebbero essere utilizzati per ospitare le fragilità tra le persone sgomberate dagli stabili occupati e un coordinamento tra tutte le istituzioni interessate.”Due cose che potevano



e dovevano essere fatte già da tempo, soprattutto a Roma, ma non sono mai state fatte nonostante l'insistenza del Sunia e delle altre organizzazioni sindacali", sottolinea. "Ma se la responsabilità di tutto questo è equamente distribuita tra Regione Lazio e Comune di Roma che per anni hanno sottovalutato il disagio abitativo, non si può non denunciare il fatto che in tutta questa vicenda brilla per la sua assenza la questione delle risorse per avviare una vera politica abitativa".

Quale tutela per la proprietà?

Ma le preoccupazioni sono legate soprattutto alla tutela della proprietà privata. Sul Sole 24 Ore, **Tommaso Edoardo Frosini**, docente di Diritto pubblico comparato e di Diritto costituzionale nella Facoltà di Giurisprudenza dell'Università Suor Orsola Benincasa di Napoli, è andato al cuore della questione: "La circolare che il ministro Minniti ha diramato ai prefetti per fronteggiare l'emergenza abitativa, ha una sua condivisibile

finalità nella parte in cui si preoccupa di evitare occupazioni abusive. E quindi prevenire un reato, nonché evitare i rischi, come già successo, che lo sgombero possa creare disordini e tensioni per la sicurezza cittadina", sottolinea. "Così come si dice d'accordo sull'importanza di individuare immobili confiscati e sequestrati alle organizzazioni criminali e mafiose per un loro riutilizzo in favore di coloro, italiani e migranti, che sono privi di un tetto sotto cui vivere e avere così tutelata la loro dignità umana".

Ma ricorda anche due principi sanciti dalla nostra Costituzione, come l'inviolabilità del domicilio (articolo 14) e la tutela della proprietà privata (articolo 42), che non devono in alcun modo essere messi in dubbio. "Lascia assai perplessi l'incursione statalista nel volere mappare gli immobili dei privati", sottolinea l'esperto. "È davvero compito dello Stato tenere sotto controllo quante sono le case dei privati, se sono abitate o piuttosto libere?".

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa

Immobili per l'impresa: per uffici e retail prevale la locazione (Report)

Secondo i dati elaborati dall'ufficio studi Tecnocasa, si registra un aumento delle richieste di acquisto di capannoni: i prezzi, ormai a livelli contenuti (dal primo semestre del 2008 i valori sono diminuiti di oltre il 30%), spingono all'acquisto gli imprenditori che hanno capitale a disposizione.

[vai alla notizia >](#)

Citylife espande l'offerta retail

Il progetto CityLife entra nel vivo con l'annuncio di alcuni dei brand che andranno a costituire l'offerta commerciale. Nel complesso, saranno presenti ospiterà 100 unità dedicate allo shopping, al lifestyle, alla ristorazione, ai servizi, al tempo libero e all'intrattenimento.

[vai alla notizia >](#)

Fiaip: consolidare la ripresa con misure per l'immobiliare

Secondo Fiaip, nonostante la nota mensile dell'Istat sull'andamento dell'economia italiana faccia ben sperare sul futuro del Paese, permangono ancora alcune criticità legate al comparto immobiliare e alle costruzioni che vivono tutt'oggi una situazione molto critica.

[vai alla notizia >](#)

Le quotazioni immobiliari crescono ovunque nel mondo. Italia ferma (Report)

Quasi tutti i Paesi compresi nella rilevazione del Global House Price Index di Knight Frank hanno visto crescere le quotazioni rispetto allo scorso anno. L'Italia resta al palo, +0,1% negli ultimi 12 mesi.

[vai alla notizia >](#)

Usa: tornano a salire le richieste di mutuo

Nella settimana terminata il primo di settembre, l'indice che misura il volume delle domande di mutuo ipotecario fa registrare un aumento del 3,3% dopo il calo (-2,3%) riportato la settimana precedente.

[vai alla notizia >](#)

Banca Profilo: concluso funding per investimenti immobiliari in Germania

Banca Profilo ha concluso la prima fase di raccolta di capitale della nuova operazione di investimento immobiliare focalizzato su Berlino e sulle le principali città dell'ex Germania dell'est.

[vai alla notizia >](#)

Scalo Milano: al via la seconda fase dedicata al turismo

Scalo Milano, lo shopping village inaugurato a fine 2016 alle porte di Milano, apre al turismo. Si parla di un'area commerciale che occuperà ulteriori 3.600 mq per un totale complessivo di 35mila mq.

[vai alla notizia >](#)

Sotheby's entra nel business degli affitti di lusso per le vacanze

Italy Sotheby's International Realty lancia il nuovo dipartimento Retreats, dedicato agli affitti brevi e stagionali di alta gamma. L'offerta comprende immobili di lusso serviti da personale stellato, oltre a servizi luxury a cinque stelle.

[vai alla notizia >](#)

Istat: si consolidano le prospettive di crescita (Report)

Continua a rafforzarsi le prospettive di crescita dell'economia italiana nel secondo semestre 2017. Il Pil ha registrato la crescita tendenziale più alta degli ultimi sei anni, con un +1,5% rispetto al secondo trimestre 2016.

[vai alla notizia >](#)

Valutazioni immobiliari e asking price. La posizione di Prelios

Quando parliamo dei diversi "punti d'osservazione" di beni immobili comparabili e cerchiamo di assegnare una gerarchia di miglior utilizzo, ritengo necessario tenere in considerazione il contesto nazionale in cui ci muoviamo su tre dimensioni: trasparenza, dinamismo, operatori.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI DUE MACELLI 74/75 "SALONE MARGHERITA" SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Roma, Via Dei Due Macelli, 74/75, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'unità è un teatro, noto come "Salone Margherita" e occupa una porzione longitudinale di un edificio ottocentesco situato nel centro storico di Roma, nel rione Campo Marzio, nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna. L'immobile è insediato nel Tessuto T2 della Città storica e rientra nella "Carta per la qualità" del Comune di Roma.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato per una superficie totale lorda di circa mq 2.504. EP gl,nren: 16.8440 KWh/m2 anno Classe energetica: E. Attualmente, il teatro è affittato con contratto in scadenza per il 31 dicembre 2018.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA